

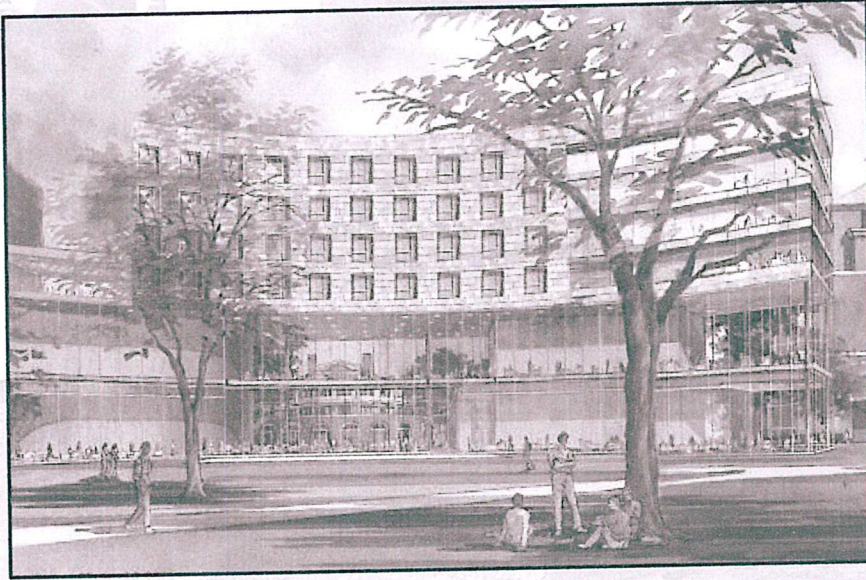
İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,  
GÖZTEPE MAHALLESİ, 833 ADA 1 PARSELDE  
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**Aziz KOCAOĞLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



**Dr. S. Sırrı AYDOĞAN** PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
İzmir Büyükşehir Belediyesi  
Başkan Vekili



**IHSAN TUTUM**  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.483 06 57  
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

**Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN**  
ŞEHİR PLANCISI

**BATIOPLAN** www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
860 Sokak, No:2, Ağahan İş Merkezi, Daire:304 Konak | İzmir  
Kemeraltı V.D. 7500561147 Telefon/Fax: 0232-459656 GSM: 0532-6922290  
**Doğuş BALDAN** Şehir Plancısı-DEÜ, GMB No: 5362



Sema PERDAŞ  
Konak Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

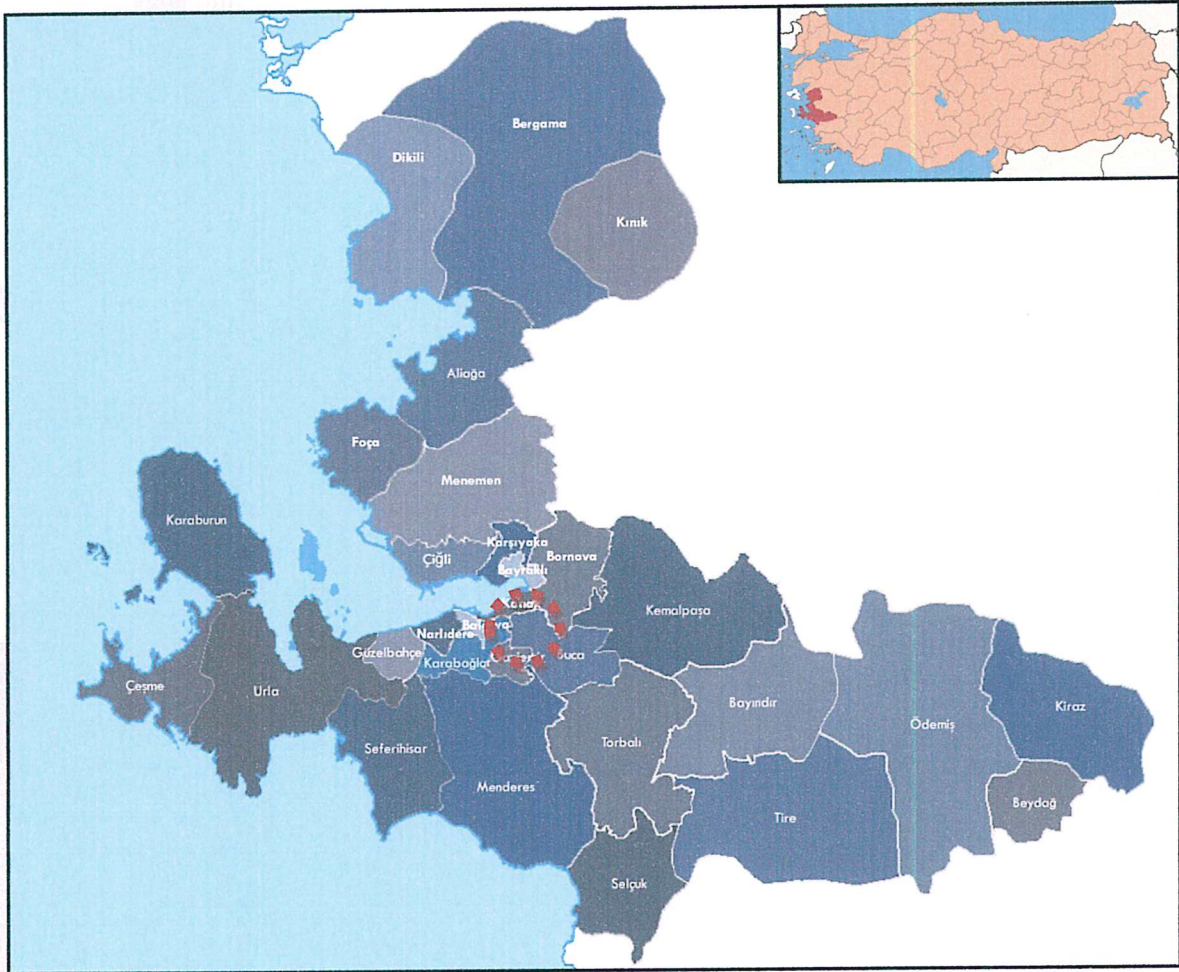
1. Amaç ve Kapsam.....	1
2. Planlama Alanın Konumu.....	1
3. Plan Hiyerarşisi ve Gelişim Sürecindeki Yeri.....	3
3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
3.2. Meri 1/25.0000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
3.3. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
3.4. Planlama Alanının Özellikleri.....	6
3.4.1. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Arazi Kullanımı.....	6
3.4.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu.....	7
4. Öneri Uygulama İmar Planı Kararları.....	9
4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı.....	9
4.2. 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları.....	9
5. Plan Notları.....	10

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Konak İlçesi, Göztepe Mahallesi, 22L-1C paftasında yer alan, Göztepe Mahallesi Sınırları içerisindeki 883 ada 1 parsel ile ilgili Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin temel amacı, "Resmi Kurum Alanı" kullanımının, "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu alan; İzmir İli, Konak ilçesindeki Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahasının İzmir İli'ndeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahasının Yöre İçerisindeki Konumu --

### 3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu 833 ada 1 parsel, Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih ve 847 sayılı karar ile Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescillenmiştir. Planlama alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

#### 3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan "İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

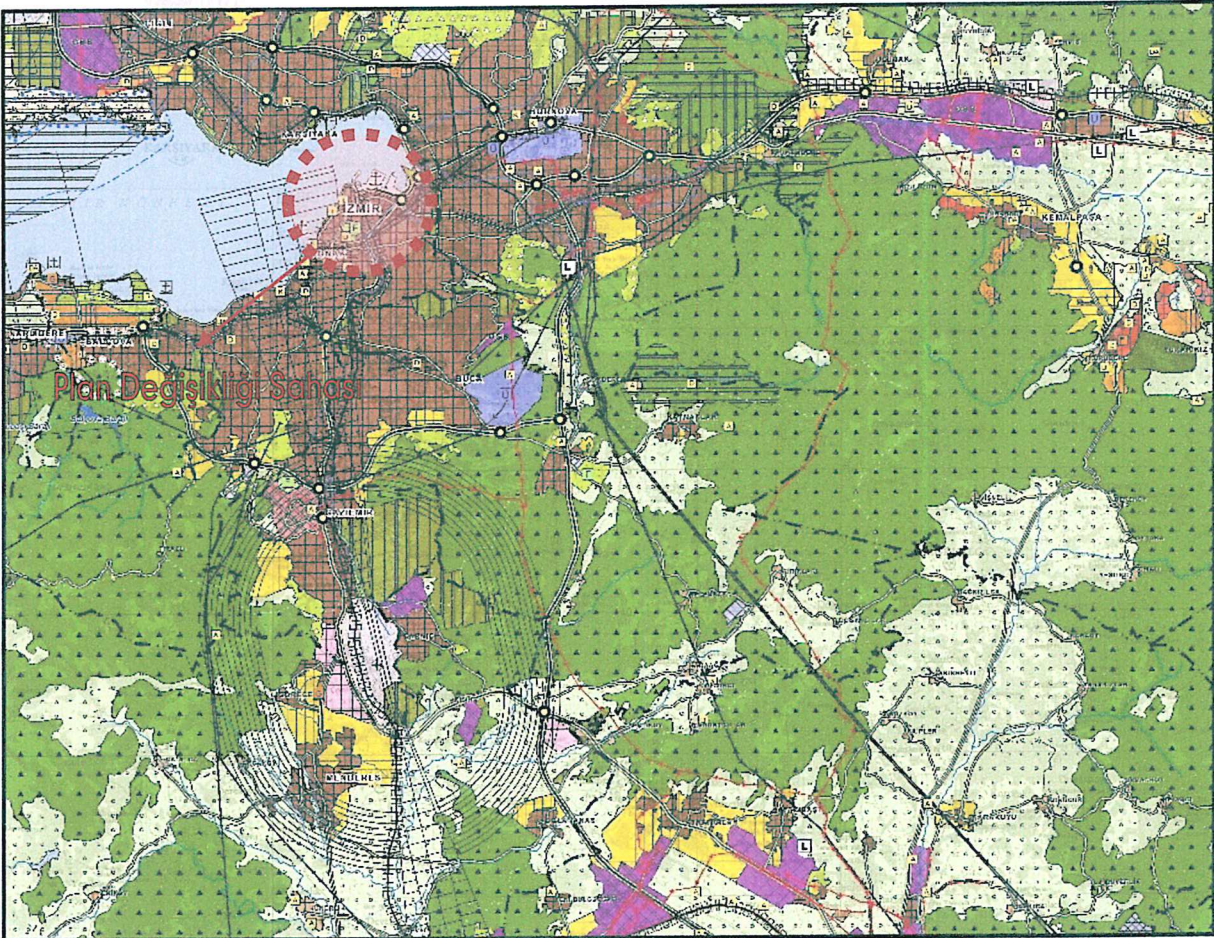
Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.7. plan hükmünde; "Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." ibaresi yer almaktadır.

4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NUFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

– Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri –



– Plan Değişikliği Sahası'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu –

### 3.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce onanan, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/125.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

Söz konusu Plan'ın Plan Uygulama Hükümleri'nin 4.6.1. maddesinde; "Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." ibaresi yer almaktadır.

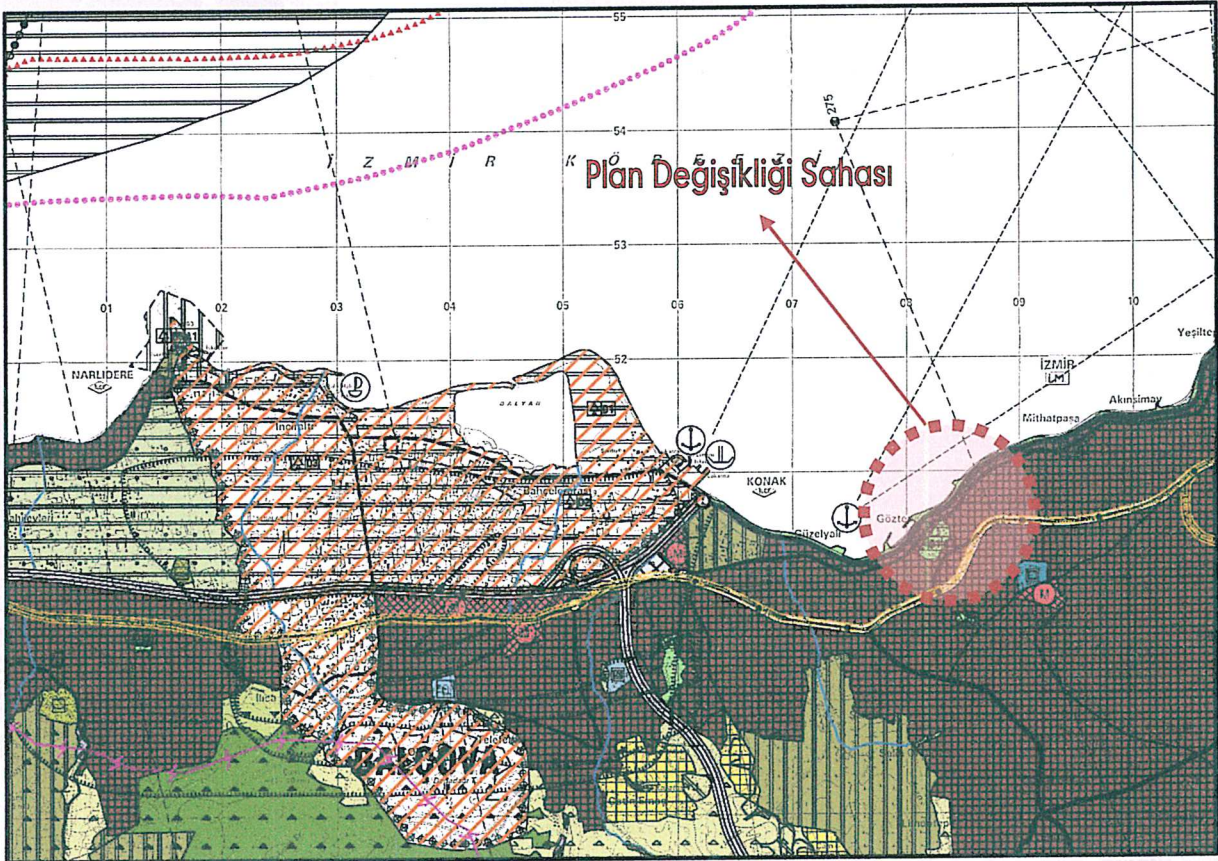
**4.5. Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar:** Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlar dışında kalan kullanım kararlarını kapsayan alanlardır.

**4.6. Yerleşme Alanları:** Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

**4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:** Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

**4.6.2. Kentsel Gelişme Alanları:** Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

– Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Hükümü –



– Plan Değişikliği Sahası'nın Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu –

### 3.3. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 833 ada 1 parsel, 03.02.1984 tarihinde onaylanan "Üçkuyular, Hatay, Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda 22L-1C paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan, planda "Resmi Kurum Alanı" lejantındadır.



– Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu –

### 3.4. Planlama Alanının Özellikleri

#### 3.4.1. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Arazi Kullanımı

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alan; İzmir İli, Konak İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 833 ada 1 parselin 1.548 m<sup>2</sup>'lik bölümünden oluşmaktadır.



833 ada 1 parsel içinde kalan alan, ulaşım açısından ilçenin kolay erişilebilir noktasında, Konak merkezine 4 km. mesafede konumlu ve Susuzdede Parkının kuzeybatısında yer almaktadır.

Yerleşim Birimi	Uzaklığı
Konak Merkez	4 km.
İzmir Merkez	4 km.
İzmir Otogarı	9,4 km.
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	14,5 km.

-- 833/1 Konumlu Plan Değişikliği Sahasının Önemli Merkezlere Karayolu İle Olan Uzaklığı --

### 3.4.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 833 ada 1 parsel, 1.559 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, kargir ev niteliğindedir. Mülkiyeti ise İzmir Valiliği Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı'na aittir.

Söz konusu 833 ada 1 nolu imar parseline ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki verilmektedir;

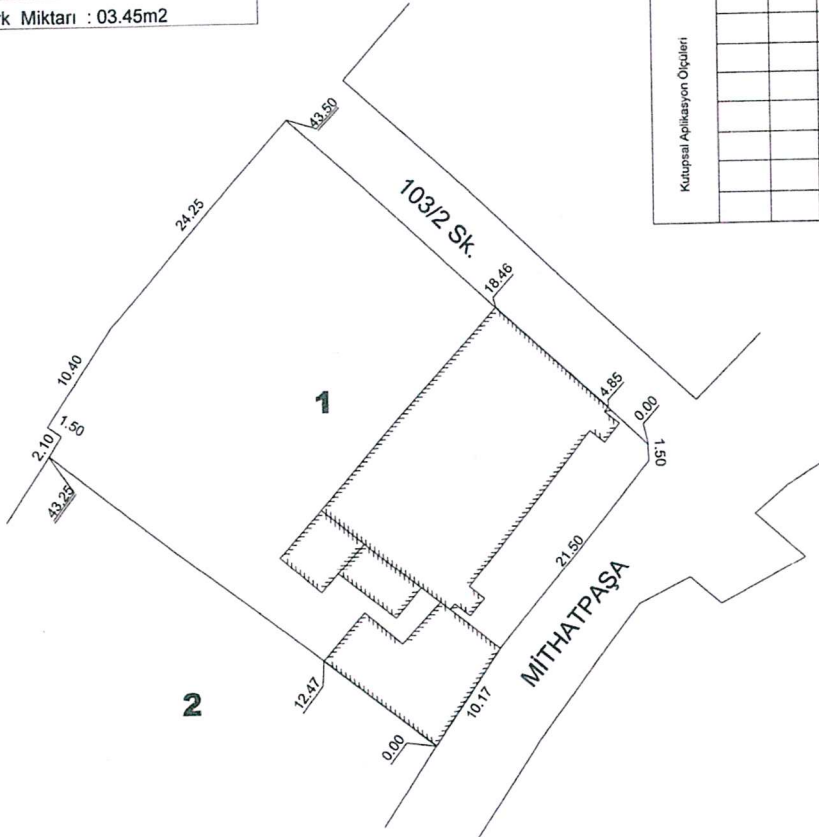
İl / İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik
İzmir / Konak	Göztepe	833/1	1.559 m <sup>2</sup>	Kargir Ev	İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı

-- Tapu Bilgisi --

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 833/1			
Zemin No	: 18205822	Yüzölçüm	: 1.559,00 m <sup>2</sup>			
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR EV			
Kurum Adı	: Konak TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖZTEPE Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 21					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Beyan	ESKİLERDİR 19/10/1978 T. 6479 YEV.		19/10/1978 - 6479	--		
Beyan	ESKİLER ŞERH 31-05/1983 TARİH 2977		31-05/1983 - 2977	--		
Beyan	ESKİLER ŞERH 12-03/1985 TA. 1172 YEV.		12-03/1985 - 1172	--		
Beyan	SIT ALANLIĞINDA 11-04/1989 1951 YEV.		11-04/1989 - 1951	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
361511062	İZMİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI		1/AM	1.559,00	Taahhüt Devir (kurumlar arası) - 10/11/2016 - 29279-	--
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						
Raporlayan: İK27755 Hilmi KISAĞIL Kağıtında Uygundur. 30.12.2016						

-- 833 Ada 1 Parsel Ait Tapu Kaydı --

İli	İZMİR		İZMİR Kadastro Müdürlüğü				No	Y	X		
İlçesi	KONAK		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ					m	m	cm	cm
Köyü/Mah.	GÖZTEPE		APLİKASYON KROKİSİ								
Plan No	-										
Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü Tapu	Alım	Aplikasyonun		Mutemet Alındısı				
150	833	1	1559.00	1556.45	Tarihi	No'su	Tarihi	No'su			
					02.01.2017	FK:1889	MUAF	MUAF			
Poligon	No	Y	X	Poligon	No	Y	X	Köşe Noktaları			
		m	cm		m	cm	m				
Tevviz Miktarı: 16.69m <sup>2</sup>		Fark Miktarı : 03.45m <sup>2</sup>		D.N.B.N.		Açı		Mesafe			



Not: Ölçülerin hassasiyeti prizmatik olarak üretilen 1/500 ölçekli paftanın yanılma sınırı kadardır.  
Zeminde sabit nokta olmadığından röper çekilememiştir.

	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik olunur
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Kad Teknisyeni	Kad Teknisyeni	Kontrol Me.	Kontrol Müh.	Kad. Müdürü
Adı ve Soyadı		H.Mesut ÖĞRETEN	Davut DURMAZ		Ali Haydar ERİNCİ	Müdür a.
Tarih		02.01.2017	02.01.2017		02.01.2017	Konak Bilim Yetkilisi:
İmza/Mühür						

- 833 Ada 1 Parsele Ait Aplikasyon Krokisi -

#### 4. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

##### 4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

İzmir ili Konak ilçesi, Göztepe Mahallesi, 22L-1C pafta 833 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin temel amacı, "Resmi Kurum Alanı" kullanımının, "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir.

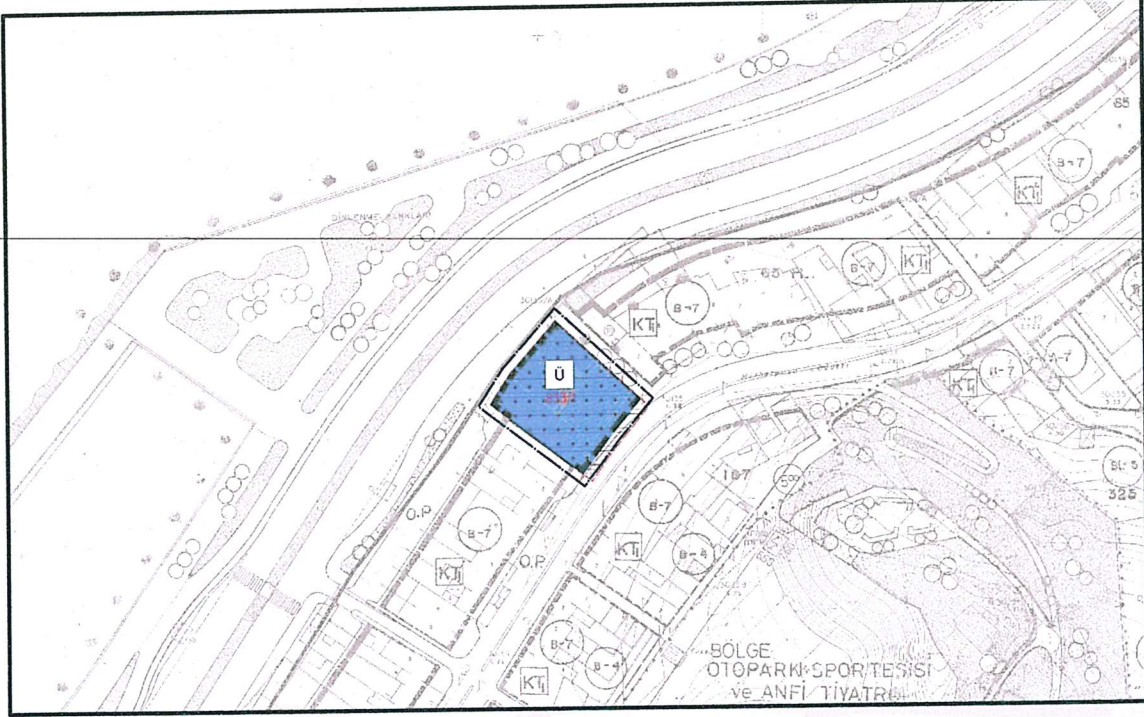
##### 4.2. 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

İzmir İli, Konak İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde yer alan, 833 ada 1 parselinin tamamı için hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- ✓ "Vali Konağı" olarak kullanılan 1.548 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı"nın kamu yararı kapsamında "Yüksek Öğretim Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür.
- ✓ Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih ve 847 sayılı karar ile Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescillenen 1548 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 833 ada 1 parsel, plan üzerinde tescilli parsel olarak gösterilmiştir.
- ✓ Mustafa Kemal Sahil Yolu Bulvarı ile mevcut karayolu bağlantıları korunmuştur.

Alan Kullanımı	Meri Plan Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Resmi Kurum Alanı	1.548 m <sup>2</sup>	-
Yüksek Öğretim Tesis Alanı	-	1.548 m <sup>2</sup>

-- Arazi Kullanım Tablosu --



– 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi –

Sonuç olarak; Konak, Göztepe Mahallesi, 833 ada 1 parseline yönelik hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi ile mevcut kullanımı "Resmi Kurum Alanı" kamu yararı göz önünde bulundurularak "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

## 5. PLAN NOTLARI

1. Planlama sahasında yer alan, İzmir I Nolu Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları" olarak belirlenen yapıların korunması zorunludur. Plana esas işbu plan notunda belirtilen yapılara ilişkin tüm tadilat onarımların 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.
2. "İzmir, Konak, Üçkuyular, Hatay, Bayramyeri Uygulama İmar Planı" ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

  
**İHSAN TUTUM**  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.483 06 57  
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

Saygılarımızla  
  
www.batiplan.com.tr  
Şehir:İzmir Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
860 Sokak, No:2, Ağahan İş Merkezi, Daire:304 Konak | İzmir  
Kemeraltı V.D. 1580561147 Telefon/Fax: 0232-4459656 GSM: 0532-6922290  
**Doğuş BALDAN** Şehir Plancısı-DEÜ, GMB No: 5362 **10**  
